

Annisse Teglby – en kort status

Kære beboere på Tvingsbakken,

På vegne af nedenstående arbejdsgruppe hermed en kort status på planerne om at omdanne teglværksgrunden til boligområde.

1. Gribskov kommune er i gang med at udarbejde en ny kommuneplan for perioden 2025-2037. Kommuneplanen kommer i offentlig høring i foråret 2025 og forventes godkendt i midten af 2025 forud for kommunalvalget i efteråret 2025.
2. Som det vel er alle bekendt, er Pedershvile Teglværk nu lukket. Vi har siden 2022 fulgt teglværkets og kommunens planer om at udlægge teglværksgrunden til boligområde på basis af et prospekt udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma Niras i oktober 2022. Prospektet fra Niras beskriver en udbygning i to etaper. Den foreslåede etape 1 omfatter selve teglværksgrunden og et område nord herfor og øst for Tvingsbakken. Denne etape er beskrevet i detaljer i prospektet (se figur). Etape 2 omfatter hele marken nedenfor Tvingsbakken.



Boligtper i etape 1 omfatter 25 parcelhuse mod NV og længst mod syd, 63 mindre rækkehuse (op til to etager) mod vest i den centrale del af området, 35 større

rækkehuse (op til to etager) mod øst i den centrale del af området samt 32 etageboliger (i 3-4 etager) i den NØ-del af området.

3. Vi har i arbejdsgruppen de sidste par år haft en løbende og konstruktiv kritisk dialog med kommunen både med medlemmer af byrådet og med embedsværket. Vi oplever, at der er blevet lyttet til vores bekymringer. Etape 1 ønskes gennemført af kommunen, hvorfor Etape 1 – området skal udlægges til byzone grænsende op til Tvingsbakken mod øst. Etape 2 har absolut ingen politisk opbakning og området ønskes bevaret som natur i overensstemmelse med det såkaldte Grønne Danmarkskort.
4. Som led i kommuneplan processen har kommunen netop søsat en offentlig forhøring vedrørende udlægning af nye byzonearealer og revision af grønt Danmarkskort med høringsfrist 20. oktober 2024 – om godt to uger. Vi vil fra arbejdsgruppens side udarbejde et høringssvar på vegne af grundejerforeningen, som med mindre justeringer vil være en gentagelse af vores input til kommunen i januar 2024 i forbindelse kommunens idéindkaldelse til nye arealudlæg i kommuneplan 2025-2037 (citater):

”Såfremt teglværksgrunden etape 1 i kommuneplanen alligevel udlægges som boligområde, som angivet i teglværkets prospekt, er der en række forhold, som ønskes taget i betragtning i forbindelse med kommunens udarbejdelse af Kommuneplan 2025-37 og tilhørende lokalplan.

- a) *At afstanden til Tvingsbakken øges mest muligt, f.eks. ved at øge den grønne kile langs stien til Tvingsvej, hvilket vil være i overensstemmelse med potentielt naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Grønt Danmarkskort.*
- b) *At hele boligområdet udlægges analogt til Tvingsbakkens byplansvedtægt (Partiel byplansvedtægt nr. 15) med særligt fokus på:*
 - a. *udelukkende at opføre et-planshuse,*
 - b. *at området udlægges som mørkeområde, aht. dyreliv og stjernehimel,*
 - c. *at der indføres skovpligt.*

Således vil boligområdet visuelt fremstå som Tvingsbakken og dermed blive en naturlig forlængelse af Tvingsbakken.

- c) *At stien Tvingsvej/Rørmosevej bibeholdes som sti, og at stiføring ved Tvingsvej 29 fastholdes, som den ligger nu.*
- d) *Kommunen bør sikre, at teglværksprojektet som helhed er i overensstemmelse med Planlovens §11a stk.1, nr. 14.*
- e) *Kommunen bør sikre, at teglværksprojektet har sikret tilstrækkeligt grundlag (evt. en VVM undersøgelse) for at vurdere, at projektets udlægning til boligområde og etablering ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i overensstemmelse med habitatdirektivet, herunder særligt flagermus, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø, rød glente og isfugl, som alle er observeret i området. Kommunen henledes til ”Horsens-afgørelsen” fra februar 2023.*
- f) *Kommunen bør sikre, at den offentlige transport inddrages i kommuneplanen i relation til teglværksprojektet. Projektet er afskåret fra den øvrige bebyggelse, da stien Tvingsvej/-Rørmosevej, der går bagom ved Tvingsvej, er privatejet.*

Derfor er den eneste offentlige vej til skole/bus mm. langs Rørmosevej, Pedershvilevej og Ryagergårdsvej, som er udlagt som landevej uden cykelsti, hvilket er særdeles uhensigtsmæssigt for de bløde trafikanter, særligt skoleelever”

5. Vi er i arbejdsgruppen blevet anbefalet, at der udover et hørings svar på vegne grundejerforeningen kommer en række individuelle hørings svar fra beboerne på Tvingsbakken. VI SKAL DERFOR OPFORDRE JER TIL AT INDSENDE INDIVIDUELLE HØRINGSSVAR.
6. Sådanne individuelle hørings svar kan være ganske korte, og vi vil fra arbejdsgruppens side gerne bidrage til at gøre det enkelt og let for den enkelte grundejer at indsende et hørings svar. Vi forestiller os derfor følgende proces de kommende uger:
 - a. Arbejdsgruppen udarbejder udkast til nyt hørings svar på vegne af grundejerforeningen i løbet af den kommende uge
 - b. Repræsentanter fra arbejdsgruppen har et uformelt møde med embedsværket for at afklare diverse uklarheder i hørings materialet.
 - c. 14/10 mødes arbejdsgruppen og udarbejder et endeligt hørings svar
 - d. 15/10 fremsendes hørings svaret til samtlige beboere på Tvingsbakken sammen med en skabelon til individuelle hørings svar, som I kan justere som I synes rigtig og med fremhævelse af de bekymrings punkter, som I synes væsentligst.
 - e. I indsender jeres individuelle hørings svar til kommunen senest 20. oktober 2024.

På vegne af arbejdsgruppen:

Martin (nr. 8), Lotte og Rasmus (nr.4), Jørn (nr. 10), Poul (nr. 44) og Pierre (nr. 48)